

NOTE DE SYNTHÈSE JOINTE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

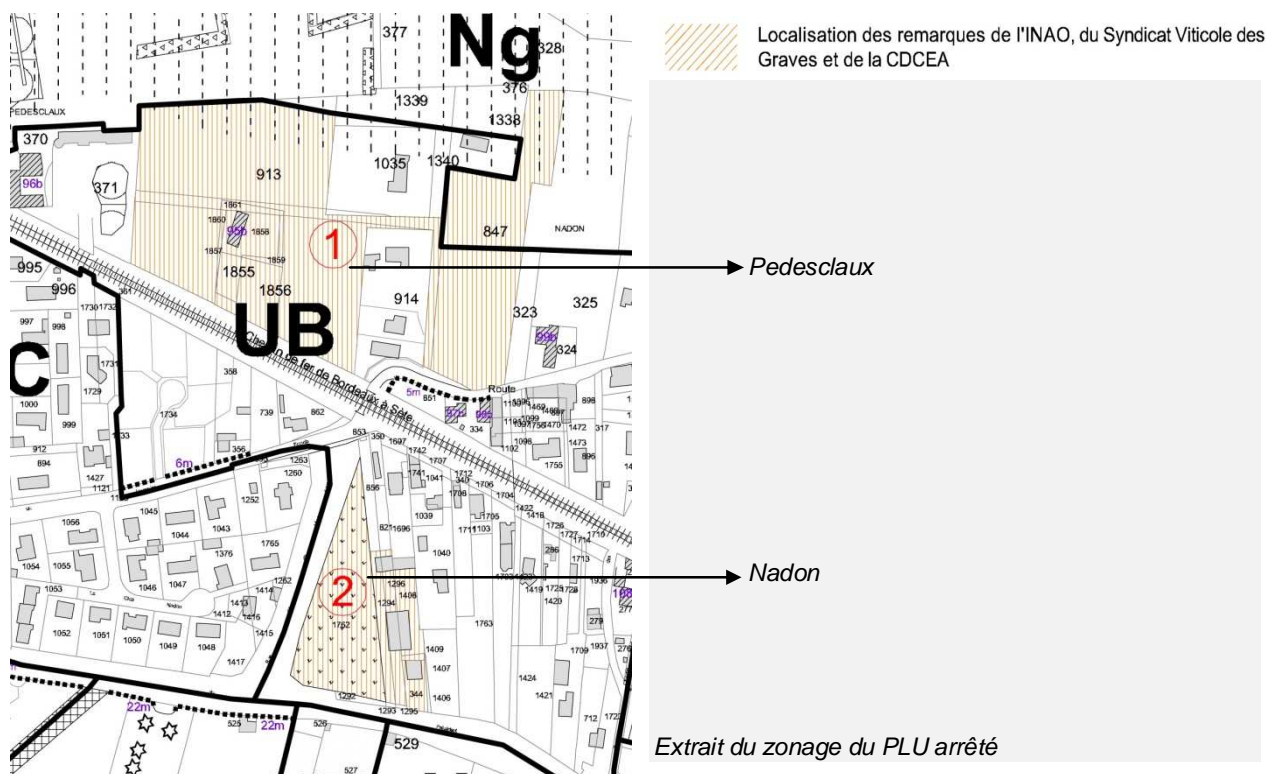
Suite à la consultation de l'Etat et des personnes publiques associées sur le PLU arrêté, les avis négatifs, ou favorable avec réserves, rendus par l'INAO, le Syndicat Viticole des Graves et la CDCEA se sont focalisés sur quelques secteurs (aux lieux-dits Pedesclaux, Nadon et Pomarède Bas, notamment).

Au vu de ces avis (*cf. avis joints au dossier d'Enquête Publique*), une démarche de concertation a été engagée par la commune de CASTRES-GIRONDE avec le SYSDAU, l'INAO et le Syndicat Viticole, afin d'envisager des réponses les plus favorables possibles, tout en conservant l'économie générale du projet et en tenant compte de la réglementation du POS.

Sur les secteurs concernés, la commune envisage donc les réponses suivantes :

1- Au lieu-dit Pedesclaux, l'INAO, le Syndicat Viticole des Graves et la CDCEA demandent le classement en zone agricole des parcelles de vignes (n° 847, 913, 1855, 1856 et 1858) classées UB dans le PLU.

=> Ces parcelles, situées à proximité du bourg, étaient déjà classées en zone urbaine (UCb) au POS, sauf la moitié nord de la parcelle 847 qui était classée en zone naturelle (NDa). Cette dernière a donc été classée Ng dans le PLU arrêté ; le classement en UB sera maintenu sur les autres parcelles, en cohérence avec les règles qui s'appliquaient dans le POS. Le règlement de la zone UB sera toutefois adapté (*voir le point 2*) pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes dans la zone.



2- Au lieu-dit Nadon, l'INAO et le Syndicat Viticole des Graves demandent le classement en zone agricole des parcelles du Clos St-Hilaire (siège d'exploitation et parcelles plantées en vignes) classées UB dans le PLU.

=> Les parcelles concernées sont enserrées dans le tissu urbain ; un classement en zone agricole ne serait donc pas approprié. De plus elles étaient déjà classées en zone urbaine (UCb) au POS.

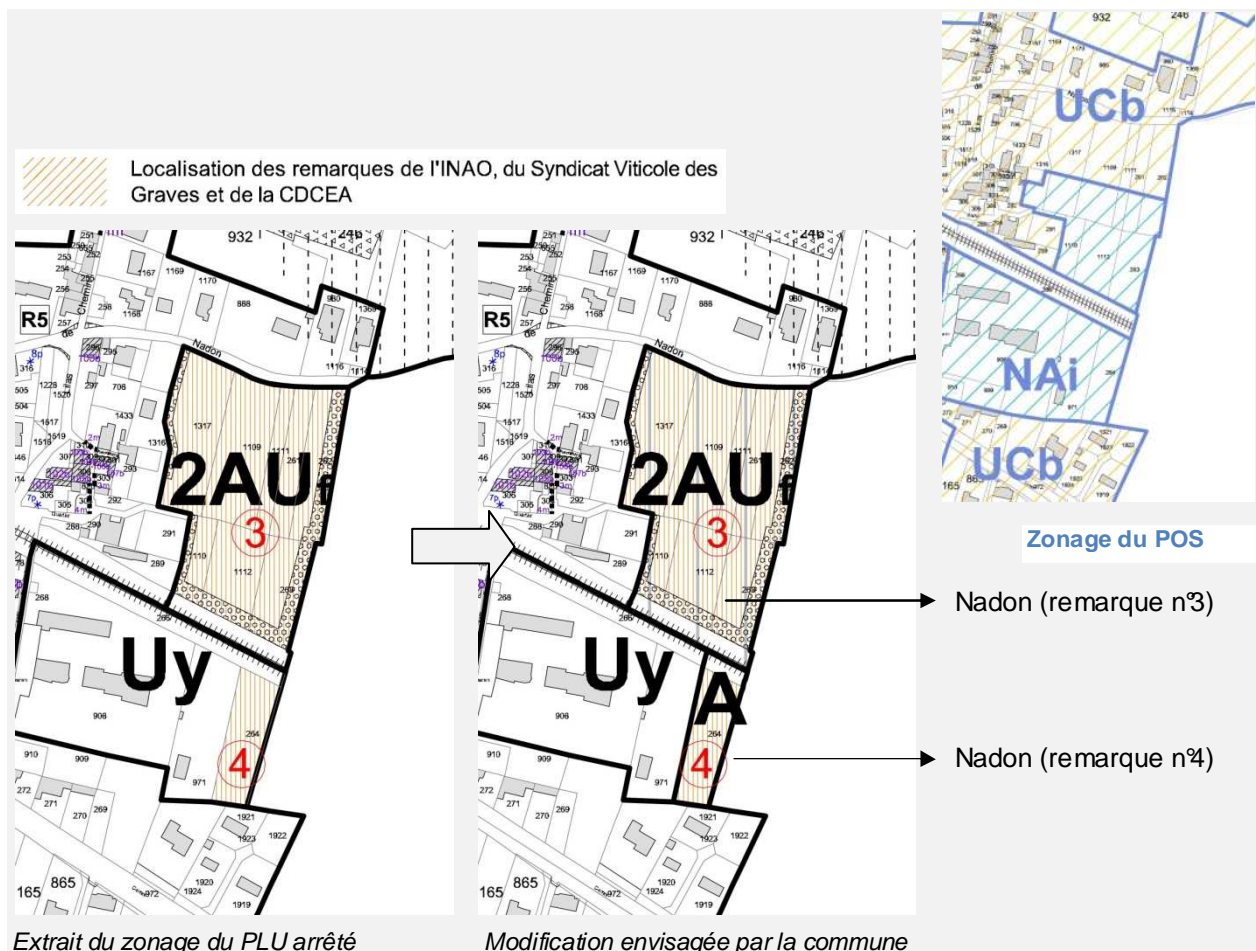
Par ailleurs, le projet de PLU favorise le maintien de l'activité viticole de cette exploitation par la mise en place d'une protection sur la parcelle A1762 au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme (« terrain cultivé situé en zone urbaine à protéger et inconstructible »). En effet, elle est actuellement

plantée en vignes et cette protection a pour objectif de mettre en valeur à la fois l'économie locale et de constituer une vitrine pour le vignoble en entrée de bourg.

=> Afin de permettre le maintien et l'évolution de cette exploitation et des autres exploitations présentes en zone UB (cf. avis de l'Etat), il est décidé que le règlement de la zone UB (article 2) sera adapté pour autoriser l'extension limitée des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

3- Au lieu-dit Nadon, l'INAO, le Syndicat Viticole des Graves et la CDCEA demandent le classement en zone agricole de l'ensemble de vignobles appartenant à l'exploitation dont le siège est à Portets, classées 2AU dans le PLU.

=> Le classement 2AUf de l'ensemble de ces parcelles dans le PLU s'inscrit dans la démarche de densification de l'habitat en continuité des zones bâties existantes, à proximité du bourg, là où les réseaux passent à proximité : le classement 2AU sera donc maintenu. De plus, sur ce secteur, actuellement non bâti, les parcelles 110, 1112, 263 et le tiers sud des parcelles 262, 261, 1111, 1109 et 1317 étaient classées au POS en zone d'urbanisation future à vocation artisanale (NAi) ; le reste des parcelles 262, 261, 1111, 1109 et 1317 étaient classées en zone urbaine (UCb) au POS.



4- Au lieu-dit Nadon, l'INAO et la CDCEA demandent le classement en zone agricole de la parcelle viticole 264 dans le prolongement d'un vignoble de Portets, classée UY dans le PLU.

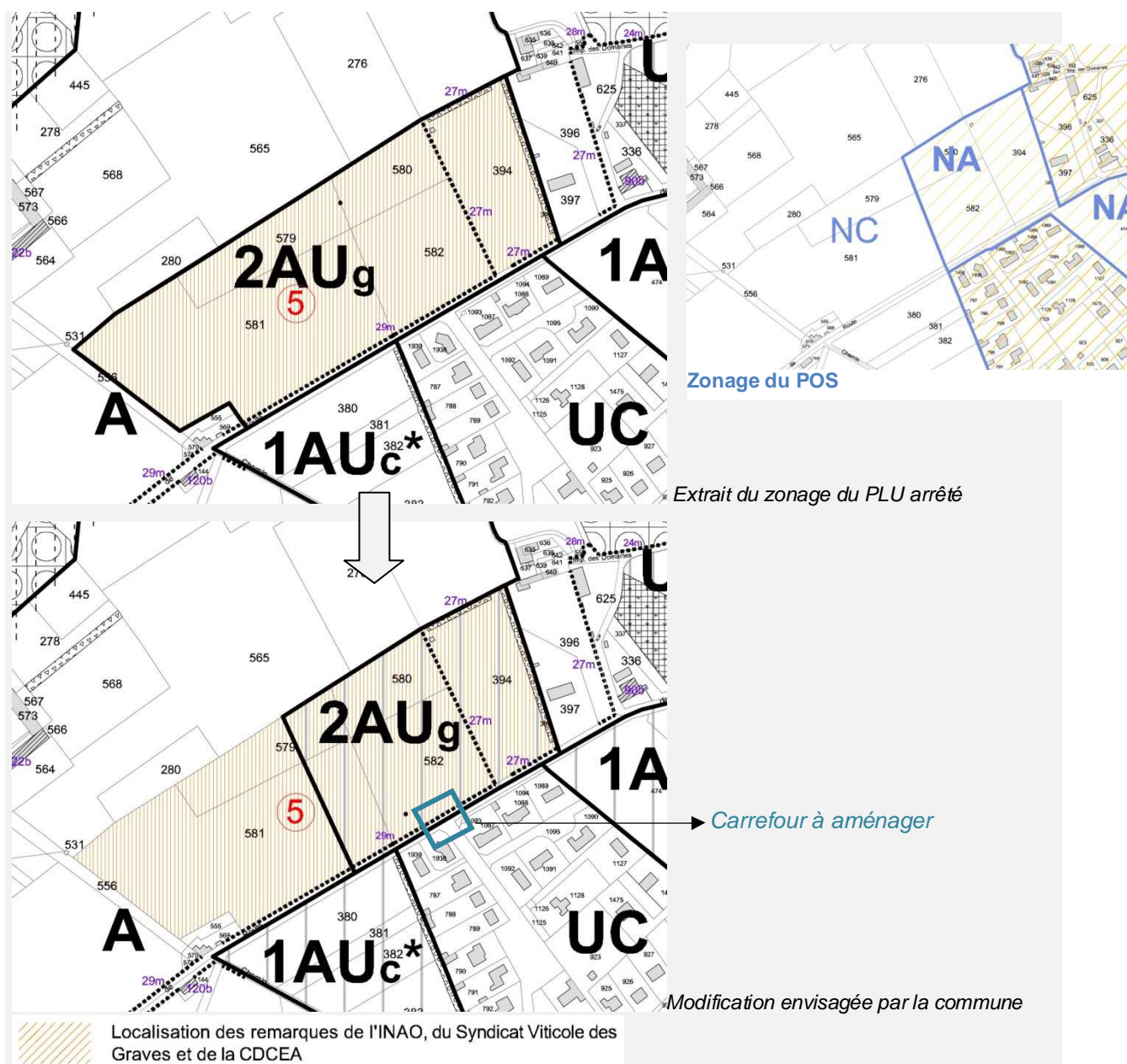
=> Cette parcelle était classée NAi (zone d'urbanisation future à vocation artisanale) dans le POS. Cependant, il s'agit d'une parcelle viticole appartenant à la même propriété que les parcelles contigües (aussi en vignes) sur la commune de Portets : la parcelle 264 sera donc classée en zone agricole (A).

5- Au lieu-dit Pommarède Bas, le Syndicat Viticole des Graves s'oppose au classement en zone agricole de l'ensemble de la zone 2AUg (environ 5ha) et l'INAO demande sa suppression totale ; la CDCEA demande sa suppression ou bien une forte réduction de sa surface.

=> La zone 2AUg est issue d'une partie de la zone d'urbanisation future « NA de l'Hôpital » du POS non encore urbanisée (parcelles 394, 580 et 582) et de parcelles classées NC, au sud-ouest.

L'urbanisation de la partie nord-est de cette zone, correspondant à la zone NA du POS, est cohérente avec la volonté communale de n'urbaniser qu'en continuité du bourg, à proximité des réseaux. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone (dans sa partie nord-est) permettra de reconfigurer le carrefour entre la route de Pommarède (RD219) et l'accès au lotissement de Faurès, afin de le mettre en sécurité (cf. l'orientation d'aménagement - Pièce 3 du dossier).

=> La zone 2AUg sera donc réduite aux parcelles 394, 580 et 582 (soit environ 2,4 ha), correspondant à la délimitation NA du POS à laquelle une petite partie des parcelles 579 et 581 sera ajoutée, afin de permettre un aménagement futur plus cohérent de l'entrée de bourg et une desserte plus centrale de la zone 2AUg. La majeure partie de ces deux parcelles, soit environ 2,3 ha, sera reclassée en zone agricole.



Tableaux récapitulatifs et comparatifs des surfaces POS/PLU avec les modifications envisagées :

POS	m²	ha	PLU (avec modifications envisagées)	m²	ha
Zone U	984 940	98,5	Zones U	1 154 580	115,5
Zone UA	61 580	6,2	Zone UA	85 310	8,5
Zone UB	63 920	6,4	Zone UB	329 240	32,9
			Zone UB Est	150 610	
			Zone UB Centre	178 630	
Zone UC	735 120	73,5	Zone UC	571 790	57,2
UC	5 220	0,5	Zone UC Est	60 340	
Uca	208 760	20,9	Zone UC Centre	76 830	
Ucb	521 140	52,1	Zone UC Sud	434 620	
Zone UF	22 510	2,3	Zone UE	56 290	5,6
Zone NB	101 810	10,2	Zone UY	111 950	11,2
			UY nord	28 840	
			UY sud	83 110	
Zone NA	411 130	41,1	Zones AU	171 910	17,2
			Zones 1AU	82 920	8,3
			Zone 1AUb Chemin du Moulin	31 640	3,2
Zone NAi	29 620	3,0	Zone 1AUc Pommarède sud	26 180	2,6
Zone NAY	82 030	8,2	Zone 1AUd L'Hôpital-Sud	16 480	1,6
			Zone 1AUe Savis	8 620	0,9
NA Centre bourg	42 780	4,3	Zones 2AU	88 990	8,9
NA Lotissement Savis	216 720	21,7	Zone 2AUa Bourg	41 880	4,2
NA L'Hôpital	39 980	4,0	Zone 2AUf Lilas	17 690	1,8
			Zone 2AUg Pommarède nord	29 420	2,9
Zone ND	433 910	43,4	Zone N	3 095 420	309,5
NDa	350 210	35,0	Zone Ng	737 910	73,8
NDb	83 700	8,4	Zone Nf	1 799 270	179,9
			Zone Nh	104 100	10,4
			Zone Nc	450 240	45,0
			Zone Nv	3 900	0,4
Zone NC+NCa	5 170 150	517,0	Zone A	2 654 770	265,5
Zone NC	4 514 660	451,5			
Zone NCa	655 490	65,5			
Total Commune	7 000 130	700,0	Total Commune	7 076 680	707,7

	POS		PLU (avec modifications envisagées)	
Zonage	Surface (ha)	% superficie totale	Surface (ha)	% superficie totale
zones urbanisées	98,5	14,1	115,5	16,3
zones à urbaniser	41,1	5,9	17,2	2,4
zones naturelles	43,4	6,2	309,5	43,7
zones agricoles	517	73,9	265,5	37,5

=> Par rapport au PLU arrêté, ces modifications entraîneraient :

- une diminution d'environ 0,3 ha des zones urbaines (U) ;
- une diminution d'environ 2,3 ha des zones à urbaniser (AU) ;
- une augmentation d'environ 2,6 ha de la zone agricole (A).

La zone naturelle serait inchangée.

Autres modifications envisagées :

- Au lieu-dit *Pommarède de Haut*, la parcelle n°456 est classée en zone agricole (A), or une partie de cette parcelle est une ancienne gravière. Il s'agit d'une erreur de report : le plan de zonage sera donc modifié afin de l'intégrer au secteur Nc du PLU délimitant les zones d'anciennes gravières.
- Dans le Rapport de Présentation (*partie 2 : Justifications*), le tableau récapitulatif de l'ouverture des zones à l'urbanisation au regard des objectifs démographiques sera modifié et complété pour intégrer les données suivantes (*en jaune dans le tableau mis à jour ci-après*) :
 - **16 logements vacants** devraient être **réhabilités** dans le bourg mais n'apparaissaient pas dans le tableau (*cf. avis de l'INAO*) ;
 - un récent projet privé prévoit la construction de **8 logements neufs** (bâtiments avec étage) en zone UB, au nord de la zone UE ;
 - la **réduction de la zone 2AUg** de Pommarède-Nord (passant d'environ 5 ha à 2,9 ha) entraîne une réduction de l'estimation du nombre de logements neufs pour ce secteur d'urbanisation future : on passe de 86 à 50 nouveaux logements.

=> Après ces modifications, et selon les hypothèses retenues pour les simulations, le projet resterait cohérent avec l'objectif démographique fixé dans le PADD de 3000 environ habitants en 2030. En effet, le projet de PLU arrêté était basé sur une simulation de 2999 habitants en 2030 et, avec ces modifications, la prévision serait de 2967 habitants.

ZONES	POS	SURFACES	HYPOTHESE RETENUE POUR LA SIMULATION (en cohérence avec le règlement et les OSA)		
	<i>classement du POS</i>	m ²	ZONES 1AU	ZONES 2AU	TOTAL
Zones à urbaniser 1AU et 2AU					
2AU a (le Bourg)	NA	41 100		69	
<i>dont 20% de logts locatifs</i>					
1AUb (Chemin du Moulin)	NA	31 600	53		
<i>dont 20% de logts locatifs</i>					
1AUc (Pommarède sud)	NC	22 200	26		
<i>dont 30% de logts locatifs</i>					
1AUd (L'Hospital sud)	NA	15 600	26		
1AUe (Savis, p1574/464)	NA	8 300	14		
2AUf (Les Lilas)	UC (nord) + NAi (sud)	17 000		20	
2AUg (Pommarède nord)	NA (nord-est) / Nc (sud-ouest)	29 420		50	
SOUS-TOTAL AU		165 220	119	139	258
Capacité résiduelle relevée en zones U (sans coef de rétention)					
UB L'Hospital	UCa	17 200	3	3	
UC (Savis ouest, p 1311)	NA	2 800	3		
UA (p 1403) - UB (p 1218-191) mairie	UB-UC	6 000	7	7	
UB (Les Lilas)	UCb	7 070	3	2	
UB (angle rues Ferry/Bois de Savis), projet privé	UC		8		
zones dispersées	varié	3 441	2	3	
redivisions de parcelles	varié	8 695	3	3	
logements vacants réhabilités	varié		16		
SOUS-TOTAL U		45 206	45	18	63
TOTAL / HYPOTHESES LOGEMENTS			164	157	321
<i>dont total / hypothèse logements locatifs</i>			19	14	33
TOTAL / nombre d'habitant			443	424	867
Nombre d'habitants en 2009 : 2100					
Objectif 2030 : 3000 habitants					2 967